

KONSEP PERJANJIAN *LEASING* DALAM HUKUM ISLAM

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada
Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri



OLEH

NOVI EKA SUSANTI

NIM : 10422025078

**JURUSAN MUAMALAH
(HUKUM PERDATA ISLAM)
FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PEKANBARU
2010**

ABSTRAK

Skripsi ini yang berjudul: **“KONSEP PERJANJIAN *LEASING* DALAM HUKUM ISLAM”** ditulis berdasarkan latar belakang bahwa *leasing* merupakan salah satu sistem ekonomi yang dipakai dalam perbankan yang intinya merupakan salah satu jalan untuk melakukan kelangsungan hidup dan sebagai sumber usaha kehidupan manusia pada masa sekarang ini, *leasing* tidak dikenal didalam perbankan islam sehingga banyak orang menyamakan *leasing* dengan *ijarah* namun demikian *leasing* berbeda dengan *ijarah*, maka *leasing* didalam perbankan islam dispesifikasi kedalam *ijarah muntahiya bittamlik/IMBT* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). yang mana kegiatan dilakukan oleh sebuah perusahaan dengan pengusaha kecil, perorangan, dan perusahaan.

Perusahaan *leasing* adalah lembaga non bank yang mana fungsinya ini sama dengan bank yaitu sebagai sumber pembiayaan. *Leasing* memberikan pembiayaan berupa barang, yang mana barang tersebut pembelinya dapat diangsur sesuai dengan nilai *residunya*. Pengusaha yang modalnya kurang menggunakan *leasing* sebagai alternatif yang tepat untuk mempertahankan perusahaan mereka karena dengan *leasing* mereka dapat menggunakan sisa modal mereka untuk melakukan produksi yang lain. Kemudian setelah masa angsuran habis maka barang tersebut dapat dimiliki oleh pengusaha kecil, perorangan atau perusahaan tersebut. Hal ini merupakan konsekuensi yang logis yang harus diperhatikan dalam perkembangan perekonomian pada masa sekarang ini.

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode *library research*. Adapun temuan dari skripsi ini adalah bahwa konsep perjanjian *leasing* dalam hukum islam ini bisa dikolerasikan dengan ekonomi masa kini, yang mana pada masa kini masyarakat yang mempunyai usaha tetapi memiliki dana yang sedikit dapat melakukan perjanjian *leasing* dengan tujuan memperoleh keuntungan dan dana yang ada dapat digunakan untuk keperluan yang lain. Dalam kitab hukum perdata telah ditetapkan ketentuan-ketentuan umum tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian yang terdapat pada pasal 1233, 2134, 1313, 1338 dan pada pasal 1601. *Leasing* diperkenalkan di Indonesia pada tahun 1974 namun baru diakui lembaga pembiayaan melalui pakdes 1988. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan dan Koperasi No. Kep. 112/MK/IV/I/1974, No. 32/M/SK/21/1974, No. 30/kpb/I/1974 tanggal 7 february 1974 tentang perizinan usaha *leasing* di Indonesia. Sejak dikeluarkannya keputusan Menteri Keuangan kegiatan *leasing* secara resmi diperbolehkan di Indonesia.

Tata cara dan prosedur *leasing* tidak terlalu rumit dibandingkan dengan bank, yang mana salah satu prosedur *leasing* tidak memakai syarat jaminan atau angunan sehingga para nasabah atau pengusaha lebih cepat merasakan manfaat yang dibutuhkannya. *leasing* mempunyai dua cara pembiayaan yaitu pembayaran dimuka dan pembayarannya sewa dibelakang.

Secara umum transaksi *leasing* dibolehkan. Namun ada hal-hal yang membuat *leasing* tidak dibolehkan. Hal ini yang membuat *leasing* sering disamakan dengan *ijarah*, namun demikian *leasing* dan *ijarah* berbeda. Dimana *Leasing* di Qiasikan kedalam *ijarah* yang mana *ijarah* ini lebih di spesifikasikan dengan *ijarah muntahiya bittamluk* /IMBT. Yang mana harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Dengan demikian IMBT dibagi menjadi dua jenis yaitu yang pertama IMBT dengan janji mengibahkan barang diakhir periode sewa, dan yang kedua dengan janji menjual pada akhir periode sewa. Sehingga *leasing* dibolehkan didalam hukum islam asal tidak dengan perjanjian yang dilarang didalam islam.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan dan Kegunaan	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	12

BAB II PROFIL LEASING

A. Sejarah Keberadaan Leasing	13
B. Faktor-Faktor yang Mendorong Terjadinya Leasing	16

BAB III GAMBARAN UMUM LEASING

A. Pengertian Leasing	18
B. Jenis-Jenis Leasing.....	20
C. Resiko dan Manfaat Leasing.....	23
D. Perkembangan Leasing di Indonesia.....	25

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Konsep Leasing dalam Hukum Perdata	37
B. Tata Cara dan Prosedur Leasing	47
C. Kedudukan Leasing dalam Hukum Islam	53

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	64
B. Saran.....	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Melihat kenyataan pada zaman sekarang banyak tuntutan hidup yang harus dipenuhi, akan tetapi kebutuhan yang semakin meningkat dan pendapatan yang selalu tidak dapat memenuhi sehingga masyarakat yang mempunyai usaha mencari alternatif lain untuk dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhannya demi kelangsungan perusahaannya atau usahanya untuk memperoleh keuntungan. Pengusaha dapat menggunakan cara yang berbeda-beda, salah satu cara yang mudah yaitu dengan membeli alat-alat untuk menyokong kemajuan usahanya, akan tetapi dengan membeli menimbulkan keuntungan dan kerugian bagi perusahaan dan terlebih dahulu harus melakukan berbagai pertimbangan yang matang sehingga dapat memberikan keuntungan bagi usahanya.

Adapun dengan cara lainnya adalah dengan cara *Leasing*. *Leasing* berasal dari bahasa inggris *to lease* yang berarti menyewakan.¹ Istilah ini berbeda dengan istilah *rent/rental*, yang masing-masing mempunyai hakikat yang tidak sama. *Leasing* atau sewa guna usaha sebagai suatu jenis kegiatan, dapat dikatakan masih muda umurnya di Indonesia. *Leasing* di Indonesia secara formal dikenalkan pada tahun 1974, yakni dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri

¹Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaanya di Indonesia*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2005), Edisi Revisi, h. 105.

Perindustrian, Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor KEP 122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/Sk/1974 dan Nomor 30/kpb/1/1974 tentang perizinan usaha *leasing*. Surat keputusan bersama Menteri-Menteri Perdagangan, Keuangan, dan Perindustriaan pada tahun 1974 mendefinisikan usaha *leasing* sebagai suatu kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan (penyewa) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan untuk membeli barang modal yang bersangkutan. Pembayaran imbalan jasa atas penggunaan barang modal tersebut dilakukan dengan menggunakan dana yang berasal dari pendapatan barang modal yang bersangkutan².

Pasal 1 surat keputusan bersama tersebut memberikan pengertian tentang *leasing* sebagai berikut: Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*opsi*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama³. Atas persetujuan Menteri Keuangan telah berdiri Delapan Perusahaan *Leasing* di Indonesia yang statusnya sebagai lembaga keuangan Non-Bank

²Faried Wijaya, *Lembaga-Lembaga Keuangan dan Bank Perkembangan , Teori, dan Kebijakan*, (Yogyakarta: BFE, 1991), Edisi ke-2, h.384.

³ Suhrawardi K. Lubis, *hukum ekonomi islam*, (Jakarta: Grafika, 2000) h. 94.

Dimana didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah ditetapkan ketentuan-ketentuan umum tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian, Pasal 1233 yang berbunyi: Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang, Pasal 1234 yang berbunyi: Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, Pasal 1313 yang berbunyi: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1338 yang bunyinya: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dan Pada Pasal 1601 yaitu berbunyi: Selain perjanjian-perjanjian untuk melakukan sementara jasa-jasa, yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus dan syarat-syarat yang diperjanjikan, dan jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan perkerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah; perjanjian perburuhan dan pemborongan pekerjaan⁴.

Seperti diketahui bahwa *leasing* merupakan salah satu sumber dana bagi pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa. Terdapat dua cara pembiayaan pada *leasing*, yaitu dengan cara hak opsi (*finance lease*) dan tanpa hak opsi (*operating lease*), dengan penjelasan sebagai berikut:

⁴ R.Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitap Undang-Undang hukum perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1987), cet.ke-36, h. 338, 342, 391.

Menggunakan hak opsi *leasing* dengan hak opsi atau dikenal dengan *finance lease* adalah pembiayaan yang memberikan hak kepada *Lessee* (penyewa) untuk memiliki barang modal tersebut sesuai dengan harga residual atau nilai sisa barang tersebut. Sesuai dengan perjanjian, pihak *Lessee* harus membayar sewa guna barang tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati. Apabila ternyata pembayaran kewajiban tersebut lancar dan pihak *Lessee* merasa membutuhkan barang modal yang disewa untuk kelancaran usahanya, pihak *Lessee* dapat membeli barang tersebut sesuai dengan nilai residunya.⁵

Tanpa hak opsi *leasing* tanpa hak opsi atau dikenal dengan *operating lease* adalah pembiayaan yang tanpa memberikan hak kepada *Lessee* untuk memiliki barang modal tersebut. Pihak *Lessee* hanya membayar sewa guna barang modal tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati, apabila kontrak telah selesai, pihak *Lessee* harus mengembalikan barang modal tersebut kepada pihak *Lessor* (yang memberikan sewa) sebagai pemiliknya. Selanjutnya, pihak *Lessor* mengambil keputusan apakah barang tersebut akan dijual/dilelang secara terbuka atau disewa guna usahakan kembali kepihak yang membutuhkan.⁶

Karena *ijarah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan *ijarah* ini dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena istilah tersebut sama-sama mengacu pada *hal-ihwal*

⁵Ade Arthesa, Edia Hendiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: PT.

Indeks Kelompok Gramedia, 2006) h. 252-253

⁶*Ibid.*

sewa-menyewa. Karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara *ijarah* dengan *leasing*, tapi ada beberapa karakteristik yang membedakanya, yaitu:

TABEL. I. I
PERBEDAAN DAN PERSAMAANYA IJARAH DENGAN LEASING

No	Keterangan	<i>Ijarah</i>	<i>Leasing</i>
1	Objek	Manfaat barang dan jasa.	Manfaat barang saja.
2	Metode pembayaran	Tergantung atau tidak tergantung pada kondisi barang /jasa yang disewa.	Tidak tergantung kondisi barang yang disewa.
3	Perpindahan kepemilikan	a. <i>Ijarah</i> tidak ada perpindahan kepemilikan b.IMBT janji untuk menjual/mengibahkan diawal/ akad.	a.sewa guna operasi: tidak ada transfer kepemilikan. b.sewa guna dengan <i>opsi</i> : memiliki <i>opsi</i> membeli atau tidak membeli diakhir masa sewa.
4	Jenis <i>leasing</i> lainnya	a. <i>Lease Purchase</i> Tidak dibolehkan karena akadnya <i>gharar</i> , yakni antara sewa dan beli. b. <i>Sale and Lease Back</i> dibolehkan.	a. <i>Lease Purchase</i> dibolehkan b. <i>Sale and Lease Back</i> dibolehkan

Sumber Data: *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*

Tabel diatas memberikan *ikhtisar* perbedaan dan kesamaan antara *ijarah* dan *leasing*. Sedikitnya ada empat aspek yang dapat dicermati, yakni : objek, metode pembayaran, perpindahan kepemilikannya, dan jenis *leasing*.

Oleh karena itu didalam perbankan *syari'ah* dikenal dengan *ijarah muntahiya bittamlik/IMBT* (sewa yang ikuti berpindahnya kepemilikan). Dimana *leasing* di *Qiaskan* kedalam *ijarah muntahiya bittamlik/IMBT*, yang mana harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Karena itu dalam *ijarah muntahiya bittamlik/IMBT*, Pihak yang menyewakan berjanji diawal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan mengibahkannya. Dengan demikian ada dua jenis IMBT, yakni:

- a. IMBT dengan janji mengibahkan barang diakhir periode sewa. (*IMBT with a promise to hibah*).
- b. IMBT dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa. (*IMBT with a promise to sell*)

Dimana dalam prakteknya, produk ini dapat dilaksanakan melalui dalam berbagai cara:

1. *Ijarah Muntahia Bittamlik melalui Hibah* (pemindahan hak milik sah tanpa imbalan).⁷

Suatu bentuk sewa yang dalam hal ini hak milik sah berpindah kepada *lessee* tanpa ada imbalan, dengan melakukan akad *hibah* dalam rangka memenuhi janji

⁷Adiwarman. A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Pres, 2001), h. 103.

sebelumnya ketika penyelesaian cicilan sewa terakhir, atau melalui pembuatan akta *hibah* yang di isyaratkan pada penyelesaian sewa cicilan *ijarah*. Hak milik sah lalu secara otomatis berpindah tanpa perlu melakukan akad baru dan tanpa pembayaran tambahan selain dari jumlah yang dibayar oleh *lessee* didalam penyelesaian cicilan.

2. *Ijarah Muntahia Bittamlik* melalui perpindahan hak milik sah (penjualan) pada akhir sewa melalui suatu imbalan simbolis. Perjanjian mencakup hal-hal sebagai berikut:⁸

- a. Akad *ijarah* yang bisa dilaksanakan setelah sewa dan *ijarah* ditentukan. Jika jangka waktu *ijarah* habis masanya, maka akad *ijarah* akan batal.
- b. Suatu janji untuk melakukan akad penjualan yang akan dilakukan pada akhir jangka waktu *ijarah*. Ini bisa dilakukan bila *lessee* menginginkannya demikian dan telah membayar simbolis .

3. *Ijarah Muntahia Bittamlik* melalui perpindahan secara sah (penjualan) pada akhir sewa sejumlah yang ditentukan di dalam persewaan.⁹

Kesepakatan ini juga merupakan suatu akad yang mencakup akad *ijarah* dan suatu janji untuk melakukan suatu akad penjualan, akad ini mencakup jumlah *asset* yang dijual yang harus dibeli oleh *lessee* (pembeli) setelah habisnya jangka waktu *ijarah*. Dengan demikian, ketika *lessee* membayar imbalan yang disepakati *asset* yang disewakan menjadi terjual dan hak miliknya berpindah kepada *lessee* yang berhak

⁸*Ibid.*

⁹*Ibid*

atas hak manfaat dan memindahkan atau menjual *asset* tersebut dalam bentuk pemindahan apapun secara sah.

4. *Ijarah Muntahya Bittamlik* melalui perpindahan hak secara sah (penjualan) sebelum akhir jangka waktu persewaan, dengan harga yang ekuivalen dengan cicilan *ijarah* yang masih tersisa.¹⁰

Kesepakatan ini mencakup suatu janji yang dibuat oleh *lessor* bahwa dia akan memindahkan hak milik dari *asset* yang disewakan kepada *lessee* sewaktu-waktu diinginkan oleh *lessee* selama jangka waktu *ijarah*. Pemindahan hak itu pada harga ekuivalen dengan cicilan *ijarah* yang tersisa apabila ada keinginan untuk membeli.

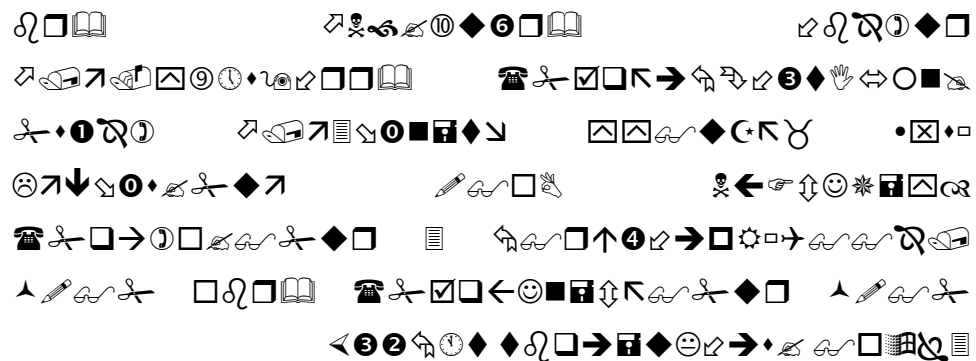
5. *Ijarah Muntahia Bittamlik* melalui perpindahan bertahap hak milik sah (penjualan) *asset* yang disewakan.¹¹

Kesepakatan ini mencakup suatu akad *ijarah* dengan suatu janji yang dibuat oleh *lessee* bahwa dia secara bertahap akan memindahkan hak milik sah secara penuh dari *asset* yang disewakan kepada *lessee* sampai *lessee* mempunyai hak milik sah secara penuh dari *asset* yang disewakan. Ini akan melibatkan penentuan harga *asset* yang disewakan yang harus dibagi selama jangka waktu akad *ijarah* sehingga *lessee* mampu memperoleh bagian dari *asset* yang disewakan berpindah kepada *lessee* pada akhir akad *ijarah*.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

Allah SWT berfirman dalam Al-Quran:



Artinya:

“Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut, bertakwalah kamu kepada Allah SWT dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.(Al-Baqaroh:233)¹²

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “Apa bila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam hal ini termasuk di dalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.

Negara Indonesia adalah Negara yang mana mayoritas penduduknya adalah beragama islam, namun para pengusaha lebih memilih membeli barang dengan menggunakan cara *leasing*, karena *leasing* merupakan sumber dana bagi pengusaha yang membutuhkan barang modal. Perusahaan dapat memperoleh barang modal dengan jalan sewa beli untuk dapat dipergunakan langsung berproduksi, yang dapat di angsur setiap bulan atau setiap tri wulan kepada *Lessor*. Setelah jangka *Lease* selesai, ia dapat memiliki barang modal yang bersangkutan. Dengan perjanjian

¹² Depag R, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Semarang: Toha Putra, 1971) h.57

leasing akan lebih menghematkan biaya dalam hal pengeluaran dana tunai, dibanding dengan membeli secara tunai.

Leasing fungsinya setingkat dengan Bank. Bank tabungan dan sejenisnya, sebagai suatu sumber pembiayaan jangka menengah (yaitu dari satu tahun hingga lima tahun). *Leasing* salah satu alternatif yang biasa dipakai oleh pengusaha yang ada di Indonesia, di dalam ajaran Agama Islam telah memberikan tuntunan didalam bermua'malah, dimana setiap jenis transaksi tidak boleh memberikan kerugian dan memberatkan kepada salah satu pihak tidak boleh ada spikulasi (*maysir*), tidak boleh ada investasi yang dapat menimbulkan kesangsian soal kehalalannya (*gharar*) dan tidak boleh ada riba yang menimbulkan bunga yang dibebankan kepada satu pihak. Cara *leasing* yang dipakai oleh para pengusaha memberikan suatu pandangan islam sendiri tentang *leasing*.

Apakah konsep *leasing* dibolehkan dalam islam, sedangkan usaha *leasing* di Indonesia belum diatur dalam undang-undang khusus yang mengatur ketentuan dalam *leasing*.

Dengan adanya masalah di atas, penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian dengan judul : **“KONSEP PERJANJIAN LEASING DALAM HUKUM ISLAM”**.

B. BATASAN MASALAH.

Agar lebih terarah dan memperjelas ruang lingkup dalam penelitian ini maka wilayah penelitian dibatasi pada konsep perjanjian *leasing* dalam hukum perdata, tata cara dan prosedur *leasing*, dan bagaimana kedudukan *leasing* di dalam hukum islam.

C. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana konsep perjanjian *leasing* dalam hukum perdata?
2. Bagaimana tata cara dan prosedur *leasing* tersebut?
3. Bagaimana kedudukan *leasing* di dalam hukum islam?

D. TUJUAN DAN KEGUNAAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

A. Tujuan

1. Untuk mengetahui bagaimana konsep perjanjian *leasing* dalam hukum perdata.
2. Untuk mengetahui bagaimana tata cara dan prosedur *leasing*.
3. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan *leasing* di dalam hukum islam.

B. Kegunaan

1. Sebagai syarat bagi penulis untuk menyelesaikan pendidikan formal pada perguruan tinggi yakni Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau khususnya Fakultas Syariah.
2. Menambah wawasan penulis dalam masalah *leasing* khususnya *leasing* dalam konsep islam.

E. METODE PENELITIAN

Guna mendapatkan hasil yang objektif dan maksimal maka penulis menyusun metode penelitian sebagai berikut :

1. Tipe dan Sifat Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yakni penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder yang relevan dengan masalah yang diteliti. Sedangkan ditinjau dari sifatnya, maka penelitian ini tergolong kepada penelitian *Deskriptif* dimana terdapat analisa yang terperinci tentang setiap permasalahan yang menjadi pokok bahasan.

2. Sumber Data

Karena penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yakni meneliti bahan-bahan pustaka yang lazim dinamakan data *Sekunder*. Data *sekunder* Yakni data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka¹³. Dan dapat di golongan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum *Primer*, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti: Undang-Undang Hukum Perdata dan seterusnya.
2. Bahan Hukum *Sekunder*, yakni yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer seperti: hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.

¹³ Soerjono Soekanto, Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif* suatu tinjauan singkat, (Jakarta: CV. Rajawali , 1985), h. 14.

3. Bahan Hukum *Tertier*, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap Bahan Hukum Primer dan Sekunder seperti: Kamus dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Berkaitan tipe penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library reseach*) maka teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yakni peran aktif menulis untuk mempelajari konsep *leasing* dalam hukum islam serta menelaah literatur-literatur kepustakaan lainnya yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang diteliti.

4. Metode Penulisan

Setelah data-data yang berhubungan dengan penulisan dapat dikumpulkan maka penulis membahas dengan cara sebagai berikut :

a. Metode Induktif

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan kaedah-kaedah khusus kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan secara umum.

b. Metode Deskriptif Analitik,

Metode ini adalah suatu cara mengumpulkan data yang dianggap berhubungan dengan permasalahan yang diteliti kemudian dilukiskan secara sistematis.

5. Metode Analisa Data

Setelah data diperoleh kemudian data tersebut dikelompokkan sesuai dengan masalah pokok dan untuk seterusnya disajikan dalam bentuk kalimat yang mudah dipahami dan dimengerti, kemudian data tersebut dibandingkan atau diterapkan ke dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendapat para Sarjana (*doktrin*) serta teori-teori hukum lainnya.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk lebih mempermudah pembaca dalam memahami dan menyelusuri dari tulisan ini, maka penulis menyusun sistematika dalam beberapa bab-bab dan sub-sub yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan.

Bab I pendahuluan. Pada pendahuluan ini terdiri dari latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian serta sistematika.

Bab II ini menguraikan mengenai profil *leasing* yang menjelaskan dari sejarah keberadaan *leasing*, dan faktor-faktor yang mendorong terjadinya *leasing*.

Bab III menjelaskan pengertian *leasing*, jenis-jenis *leasing*, resiko manfaat *leasing*, dan perkembangan *leasing* di Indonesia.

Bab IV analisa data yang berisikan tentang konsep *leasing* dalam hukum perdata, tata cara dan prosedur *leasing* dan kedudukan *leasing* di dalam hukum islam.

Bab V adalah bab yang terakhir yang berisikan kesimpulan dan saran.

BAB II

PROFIL *LEASING*

A. Sejarah *Leasing*

Leasing adalah bagian keuangan yang paling menakjubkan dan sering disalah pahami. Sebagai suatu industri besar di Amerika Serikat, *Leasing* tumbuh dari kecil setelah Perang Dunia II menjadi multi meliari dolar termasuk ribuan Perusahaan *Leasing* dan jutaan penyewa.

Dipantai Barat Laut Mediterania, sekitar 1400 SM, penduduk oleh bangsa phoenician berkembang. Selain mengembangkan abjak yang lebih baik yang mendahului orang yunani, mereka terlibat dalam *leasing*. Kapal-kapal *carteran* disewakan pada tuan-tuan tanah yang lebih terbaik dalam menjalankan usahanya sendiri dari pada memiliki kapal-kapal tersebut. Sebuah tindakan yang akhirnya dipelajari pengusaha baru-baru ini.¹

Di lembah Mesopotamia *leasing* digunakan untuk mengembangkan tanah terbengkalai. *Leasing* perumahan yang diukir di batu (serta beberapa saat ini) dan tahun 551 SM di Kerajaan Babilon melarang penyewaan kembali dan mewajibkan penyewa menanam pohon-pohon dan menjaga keteraturan rumah.²

¹ Veithzal Rivai, Adria Permata Vaithzal, Ferryn. Idroes, Bank and Financial Institution Management, (Jakarta:PT.Raja GrafindoPersada, 2007), h. 1203.

² *Ibid.*

Bangsa Amerika menemukan teknik *leasing*-nya lewat perkembangan *leasing* persentasi *Leasing*, persentase yang pertama dicatat adalah dari sebuah tukang cukur di grand terminal building sekitar tahun 1905-1906. *Leasing* Persentasi berkembang dari depresi, sejak sewa disesuaikan dengan kondisi ekonomi yang berubah. Tuan tanah yang mempunyai rumah kosong melihat *Leasing* Persentase sebagai sebuah metode untuk mencari pekerja-pekerja baru. Konsep ini menyebar sampai *leasing* mineral, dimana *leasing* di ikat pada persentase hasilnya. *Leasing* jenis ini menyingkirkan resiko dalam spikulasi sumber mineral ³.

Pada tahun 5000 SM *Leasing* juga dilakukan oleh orang-orang Sumeria. Dokumen-dokumen yang ditemukan dari kebudayaan Samaria menunjukkan bahwa transaksi *Leasing* meliputi *Leasing* peralatan, penggunaan tanah dan binatang peliharaan.⁴ Dalam perkembangan berikutnya banyak yang sistem hukumnya mencantumkan *Leasing* sebagai salah satu metode pembiayaan. Perkembangan usaha ini industri pertanian, manufaktur dan transportasi membawa banyak jenis peralatan yang memungkinkan untuk dibiayai dengan cara *Leasing*. Kegiatan *Leasing* tertinggal jauh populer dibanding Bank, atau Lembaga Keuangan lainnya. Transaksi *leasing* moderen telah lama diperaktekan di Inggris, namun baru pada tahun 1870-1880 kegiatannya dianggap moderen.

³ *Ibid.*

⁴ Eddy P. Soekandi, *Mekanisme Leasing*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), h. 18

Dalam periode itulah, kegiatan *Leasing* berkembang dan berbeda dengan kegiatan *lease* tanah terdahulu. Dalam arti *Lessee* dibebani kewajiban mengembangkan tanah tersebut dan menambah bangunan yang dianggap perlu dan dengan cara itu mempertinggi nilai objek *Leasing*. *Leasing* moderen ini juga membedakan diri dalam bentuknya kepada lessee jaminan bahwa ia akan membayar sewa dengan segera dan juga memenuhi janji membangun jika waktunya tiba.

Di Amerika Serikat pada sekitar tahun 1877 *The Bell Telephone Compeni* telah memberikan layanan penyewaan telepon kepada langgananya melalui pembayaran cicilan. Pada tahun 1952 Perusahaan *Leasing* di San Fransisco mendatangi perusahaan penghasil barang untuk menawarkan jasa penjualan secara *Leasing*. Persistiwa ini mendorong serta pangkal tolak atas kemunculan Perusahaan *Leasing* di Negara-Negara lain seperti Inggris, Jerman dan Jepang. Perkembangan *Leasing* berikutnya terjadi pada tahun 60-an hingga awal 1970. Pada tahun yang sama di Philadelphia juga dirintis transaksi *Leasing* untuk gerbong kereta api yang dilakukan oleh *Railoroat Compeni Trut* dan diikuti oleh *The Norh Central Wagon Compeni; England*.⁵

Perkembangan berikutnya sulit di *monitor*, namun trasaksi *Leasing* semakin berkembang terus dalam komonitinya, maupun jenis trasaksi *Leasing* yang bervariasi. Setelah Perang Dunia II *leasing* mengalami perkembangan yang pesat di Amerika Serikat, dengan ruang geraknya menjadi lebih luas. Semula, terbatas pada beberapa

⁵ Veithzal Rivai, Adria Permata Vaithzal, Ferryn. Idroes, *op.cit.*, h. 1204

bidang usaha saja, meluas kebidang-bidang yang lain seperti Perhotelan, Perindustrian Pertanian, Pengangkutan, Kapal Terbang, dan alat-alat kebutuhan rumah tangga. Pada tahun 1952, seorang usahawan terkenal *Henry Schenfeld* mendirikan sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang *Leasing* di Amerika Serikat. Dengan modal awal ketika itu sebesar US\$ 20.000, ia mengembangkan usahanya dan merupakan salah satu Perusahaan *Leasing* yang paling terkemuka di Amerika Serikat. Dalam perkembangannya kemudian, usaha *Leasing* terus berkembang tidak saja di Amerika Serikat, tetapi juga di Eropa seperti Prancis, Jerman Barat, Norwegia, dan Belanda. Selain di Inggris serta beberapa Negara Asia (Jepang, Taiwan, Hongkong) dan Australia. Negara-Negara di Benua Asia cukup pesat terjadi perkembangan bisnis *Leasing*, antara lain Jepang, Hongkong, Korea Selatan Singapura serta Malaysia.⁶

Sementara itu, di Indonesia usaha *Leasing* mulai diperkenalkan pertama kali pada tahun 1974, dan pada awal kemunculan *Leasing* belum menunjukkan perkembangan yang berarti, disaat Indonesia sedang giat-giatnya membangun terutama disektor pertanian. Kemunculan lembaga *Leasing* ini merupakan suatu alternatif yang cukup menarik bagi pengusaha karena pada saat itu sulit didapatkan dana Rupiah untuk jangka waktu menengah dan panjang, sedang melalui *Leasing* dapat memperoleh dana untuk membiayai pembelian barang modal dengan jangka pengembalian dengan pengembalian antara tiga hingga lima tahun atau bahkan lebih.

⁶*Ibid.*

Disamping itu, para pengusaha juga memperoleh keuntungan dari adanya peraturan yang berlaku dimana untuk kepentingan pajak transaksi *Leasing* diperhitungkan sebagai *Operating Lease* sehingga *Lease Rental* dianggap sebagai biaya yang bisa mengurangi pendapatan kena pajak.⁷

B. Faktor-Faktor Yang Mendorong Terjadinya *Leasing*

Ada beberapa alasan melakukan *leasing* yaitu dikerenakan jika pasar modal sempurna, maka *leasing* maupun pinjaman utang mempunyai hasil yang sama. Dengan kata lain, perusahaan akan *Indifferent* (sama saja) antara *Leasing* dengan utang. Tetapi ketika ketidak sempurnaan pasar, maka *Leasing* bisa menjadi alternatif sumber dana yang lebih menarik dibandingkan dengan utang, dalam beberapa situasi.

Adapun alasan yang mendesak yaitu:⁸

1. Terbatasnya kemampuan Bank dalam memberi *kredit*.
2. Perbankan mulai kesulitan dalam menghimpun dana.
3. Keputusan terhadap setiap permohonan *kredit* yang di ajukan nasabah memerlukan waktu yang *relatif* lama.
4. Nasabah memerlukan keputusan serba cepat.

⁷*Ibid.*

⁸*Ibid.*

5. Dana yang tersedia pada pengusaha dapat digunakan untuk meningkatkan produksi sehingga perlu alternatif sumber pembiayaan lain untuk peralatan modal.
6. Kebutuhan nasabah tidak dapat dipenuhi 100% sesuai dengan kebutuhan.
7. *Efisiensi, Efektifitas, dan Produktifitas* yang tinggi bagi pengusaha merupakan kebutuhan yang mendesak.
8. Adanya pembatasan dari Bank Indonesia perbankan dalam menyalurkan kredit yang dikenal dengan *Ceiling Kredit*.
9. Adanya penetapan batas suku bunga deposito perbankan oleh Bank Indonesia.
10. Adanya fasilitas *kredit likuiditas* dari Bank Indonesia sehingga perbankan tidak berusaha memobilisasi dana, sementara itu masyarakat kurang berminat menabung pada perbankan karena balas jasa tabungan negatif sebagai akibat inflansi yang tinggi.

Sebagaimana diketahui, tujuan pembangunan di Indonesia adalah mencapai masyarakat adil dan makmur yang merata secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila. Untuk mencapai pembangunan tersebut Negara kita memerlukan dana dan tidak sedikit keperluan ini telah memaksa pemerintah Indonesia, dalam hal ini Departemen Keuangan untuk berusaha keras mendapatkan sumber-sumber pembiayaan baru. Untuk itu di izinkan berdirinya suatu usaha *leasing* yang merupakan dapat membantu kebutuhan modal baik dalam maupun dari luar negeri dalam hal yang besar.

Usaha *Leasing* pada dasarnya ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan barang modal dan keberadaan perusahaan *Leasing* telah dirasakan manfaatnya dan dapat membantu perkembangan perekonomian.

BAB III

GAMBARAN UMUM *LEASING*

A. PENGERTIAN *LEASING*

Leasing adalah merupakan suatu “kata atau peristilahan” baru dari Bahasa Asing yang masuk kedalam Bahasa Indonesia, yang sampai sekarang masih dipakai kata *leasing* dalam Bahasa Indonesia karena tidak atau belum ada yang dirasa cocok untuk menggantikan istilah itu. Istilah *leasing* ini sangat menarik, oleh karena itu ia bertahan dalam nama tersebut tanpa diterjemahkan dalam bahasa setempat, baik di Amerika yang merupakan asal usul adanya lembaga *Leasing* ini, maupun lembaga yang telah mengenal lembaga *leasing* ini.

Secara umum *Leasing* artinya adalah *Equipment Funding*, yaitu pembiayaan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Mengenai definisi *Leasing* itu sendiri ada banyak pendapat. Menurut *The Equipment Leasing Association* di London memberika defenisi sebagai berikut:¹

“Leasing adalah perjanjian antara lessor dengan lessee untuk penyewaan suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh lessee. Hak pemilihan atas barang modal tersebut ada pada lessor sedang lessee hanya

¹Suhrawardi K. Lubis, *HukumEkonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 95

menggunakan barang modal tersebut berdasarkan uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.”

Sedangkan *Frank Tiara Supit* memberikan pengertian *Leasing* sebagai berikut:²

“Compeni financing in the providing capital goods with user masing periodical payments. User would have option to buy the capital goods or to prolong the leasing period on the basis of the remining value.”

Dapat diartikan bahwa *leasing* itu adalah Pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal dengan pembayaran secara berkala oleh perusahaan yang menggunakan barang-barang modal tersebut, dan dapat membeli atau memperpanjang jangka waktu berdasarkan nilai sisa.

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut di atas, maka pada prinsipnya pengertian *leasing* itu adalah sama dan harus terdiri dari unsur-unsur pengertian sebagai berikut:

- a. Pembiayaan perusahaan
- b. Penyediaan barang-barang modal
- c. Jangka waktu tertentu
- d. Pembayaran secara berkala
- e. Adanya hak pilih (*optie*)
- f. Adanya nilai sisa yang disepakati.

² Dahlan Siamat,

Dari segi pandangan hukum kegiatan *leasing* memiliki 4 ciri, yaitu: ³

1. Perjanjian pihak *Lessor* dengan pihak *Lessee*.
2. Berdasarkan perjanjian *Leasing*, *lessor* mengalihkan hak penggunaan barang kepada pihak *Lessee*.
3. *Lessee* membayar kepada pihak *Lessor* uang sewa atas penggunaan barang atau *asset*.
4. *Lessee* mengembalikan barang atau *asset* tersebut kepada *Lessor* pada akhir periode yang ditetapkan lebih dahulu dan jangka waktunya kurang dari umur ekonomis barang tersebut.

Keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. Kep. 122/MK/TV/2/74, no. 32/M/SK/2/74 dan No. 30/kpb/1/74 tertanggal 7 januari 1974, yaitu:⁴

Leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh setiap perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala disertai dengan hak pilih (optie) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu Leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

³ Dahlan siamat, loc.cit.

⁴Eddy P. Soekandi, Mekanisme Leasing, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986) h. 16.

Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tertanggal 21 November 1991 tentang kegiatan *Leasing* atau sewa guna usaha, yaitu:⁵

“Leasing adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Leasing dengan hak opsi (Finance Lease) maupun Leasing tanpa hak opsi (Operating lease) untuk digunakan oleh Lessee selama jangka waktu Leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama”.

Yang dimaksud dengan *Finance Lease* adalah kegiatan usaha *Leasing* dimana *Lessee* pada akhir kontrak mempunyai hak *opsi* untuk membeli objek *Leasing* berdasarkan nilai sisa yang disepakati. Sedangkan *Operting Lease* adalah kegiatan *Leasing* dengan *Lessee* pada akhir kontrak tidak mempunyai hak *opsi* untuk membeli objek *Leasing*.

B. JENIS-JENIS LEASING

Secara umum jenis-jenis *Leasing* ini bisa di bedakan menjadi dua kelompok utama. Hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan dari kedua jenis ini adalah mengenai hak kepemilikan secara hukum, cara pencatatan didalam akuntansi serta mengenai besarnya *rental*. Dua jenis tersebut adalah:

⁵Ade Arthesa, Edia Handiman, Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank, (Jakarta: Indeks, 2006), h. 249.

1. *Finance Lease*

Perusahaan pada jenis ini berlaku sebagai suatu lembaga keuangan. *Lessee* yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan. *Lessee* juga mengadakan negosiasi langsung dengan *Supplier* mengenai harga, syarat-syarat perawatan serta lain-lain hal yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut. Sedang *Lessor* hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum.⁶

Lessor akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut kepada *Supplier* dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada *Lessee*. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut *Lessee* akan membayar secara berkala kepada *Lessor* sejumlah uang yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama.

Jumlah rental ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh *Lessor* ditambah faktor bunga serta keuntungan pihak *Lessor*. Kini jelas pada *Finance Lease* ini *Lessor* hanya merupakan pemilik barang secara hukum, sedang *Lessee* merupakan pihak yang menikmati keuntungan ekonomis atas barang tersebut.

Pada akhir masa *Lease*, *Lessee* mempunyai hak pilih untuk membeli barang tersebut seharga nilai sisanya, mengembalikan barang tersebut kepada *Lessor* atau juga mengadakan perjanjian *Leasing* lagi untuk tahap yang kedua atas barang yang

⁶Eddy P. Soekandi, *op.cit.*, h.20

sama. Besarnya *rental* serta masa *Lease* yang kedua ini jauh berbeda dengan yang terdapat pada perjanjian *Lease* pada tahap pertama.

2. *Operating Lease*

Pada *Operting Lease*, *Lessor* membeli barang dan kemudian menyewakan kepada *Lessee* untuk jangka waktu tertentu. Dan dalam praktek *Lessee* membayar *rental* yang besarnya secara kaseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh *Lessor*.⁷

Didalam menentukan besarnya rental, *Lessor* tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa *Lease* berakhir diharapkan barang tersebut masih cukup tinggi.

Disini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak *opsi* bagi *lessee*. Setelah masa *lease* berakhir *lessor* merundingkan kemungkinan dilakukan kontrak *lessee* yang baru. Dari adanya beberapa kontrak *lessee* ini *lessor* mengharapkan keuntungannya. Disamping hal tersebut, *lessor* juga mengharapkan juga adanya keuntungan dari hasil penjualan barang tersebut setelah masa *lease* berakhir. Pada *Operating Lease* ini biasanya *lessor* bertanggung jawab mengenai perawatan barang tersebut.

Barang-baramg yang sering digunakan dalam *Operating Lease* ini terutama barang-barang yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, *traktor*, mesin-mesin dan sebagainya.

⁷*Ibid.*

Adapun jenis perjanjian sewa guna barang yakni berdasarkan atas status barang modal, maka perjanjian sewa guna usaha dapat dibedakan menjadi sewa guna usaha langsung (*Direct Finance Lease*), penjualan dan penyewaan kembali (*Sales and Leaseback*).

Direct finance lease adalah kesepakatan antara perusahaan sewa guna usaha yang menyewakan untuk membiayai barang yang membutuhkan penyewa guna usaha. Dalam transaksi ini, penyewa guna usaha terlebih dahulu memilih modal yang dibutuhkan termasuk merundingkan harga beli, jaminan purna jual dan kondisi-kondisi lain. Jadi dalam hal ini dapat dikatakan perusahaan guna hanya membelikan barang modal atas nama penyewa guna usaha untuk selanjutnya disewa guna usahakan.

Sales and Leaseback adalah kesempatan antara perusahaan guna usaha (yang menyewakan) untuk membiayai barang modal yang telah dibeli atau sebelumnya dimiliki oleh penyewa guna usaha. Transaksi ini banyak dilakukan untuk barang modal *eks impor* dimana seringkali kondisi perusahaan sewa guna usaha tidak memungkinkan mengimpor secara langsung. dalam hal ini penyewa guna usaha melakukan impor barang modal yang dibutuhkan dan setelah tiba harga beli dan biaya-biaya lain termasuk bea masuk dapat dibiayai oleh perusahaan sewa guna usaha. Transaksi *Sales and Leaseback* juga dapat dilakukan terhadap barang modal non impor dengan mekanisme usaha yang sama, bahkan bila dipandang layak, barang modal yang masih dan akan tetap digunakan penyewa guna usaha dapat juga disewa guna usahakan. Transaksi yang terakhir ini seringkali dilakukan untuk tujuan

kebutuhan modal kerja atau mengurangi jumlah investasi yang terlalu besar terhadap aktiva tetap.

C. MANFAAT DAN RESIKO *LEASING*

Setelah lebih Dari 10 tahun *leasing* di Indonesia banyak perkembangan-perkembang yang berarti atas usaha *Leasing* ini. Perkembangan ini tidak akan terjadi tanpa ada dukungan dari masyarakat terutama mereka yang secara langsung memperoleh manfaat dari *Leasing* ini. Disamping hal tersebut, pihak pemilik modal juga mempunyai andil atas perkembangan *Leasing* di Indonesia dimana mereka menanamkan modalnya yang tidak sedikit jumlahnya. Mekanisme serta interaksi yang baik tersebut bisa terjadi karena selama ini pihak pemerintah yang dalam hal ini adalah Departem Keuangan yang memberikan iklim yang baik yang memungkinkan *Leasing* bisa tumbuh dengan baik.

Bagi *Lessee* yang selama ini memperoleh manfaat dari *Leasing* tentu mempunyai alasan tersendiri mengapa mereka berhubungan dan mengadakan transaksi dengan perusahaan *leasing*. Manfaat tersebut membuat perusahaan *Leasing* berkembang dengan baik di Negara kita.

Secara umum beberapa segi keuntungan *leasing* adalah:⁸

1. Sewa guna usaha menawarkan penghematan dibandingkan membeli.

⁸ Vaithzal Rivai, Andria Permata Vaithzal, Ferry N. Idroes, *Bank dan Financial Intitution Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), h. 1206

2. Sewa guna usaha menyediakan sebuah sumber modal alternatif.
3. Sewa guna usaha menyediakan pembiayaan keuangan yang tetap.
4. Sewa guna usaha memperluas jarak keuangan.
5. Sewa guna usaha memungkinkan penganggaran kas yang lebih *fleksibel*.
6. Sewa guna usaha melindungi *kredit* yang sudah ada.
7. Sewa guna usaha menyediakan pembiayaan total.
8. Sewa guna usaha dapat menyediakan pembiayaan *akuisisi* ditambah biaya-biaya terkait.
9. Sewa guna usaha menyediakan perlindungan terhadap *inflasi*.
10. Sewa guna usaha menyediakan pembiayaan yang cepat dan *fleksibel*.
11. Sewa guna usaha mempermudah pembukuan.
12. Sewa guna usaha menyediakan penghapusan pajak tanah.
13. Sewa guna usaha mengurangi resiko keusangan.
14. Sewa guna usaha menyediakan periode percobaan.

Keunggulan *leasing* secara ekonomi ⁹

- a. Pembiayaan penuh (100%) tanpa uang muka.
- b. Persyaratan *relatif* tidak ketat, tanpa syarat jaminan tertentu.
- c. Pembayaran angsuran relatif *fleksibel*.
- d. Tidak harus dicantumkan dalam *neraca (off balance sheet)*.

⁹ Frianto Pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2005), h. 117.

- e. Terlindung dari resiko keusangan.
- f. Pembiayaan proyek berskala besar.
- g. Tingkat keamanan pembiayaan lebih terjamin.

Adapun resiko atau kelemahan *Leasing* tersebut adalah:

1. Perjanjian *Leasing* dapat dibatalkan setiap saat.
2. *Lessee* mungkin menimbulkan kehilangan nilai sisa atas barang modal.
3. *Leasing* menghilangkan kebanggaan kepemilikan
4. *Leasing* tidak menguntungkan dalam hal adanya kelebihan uang tunai.
5. *Leasing* mungkin memerlukan biaya yang lebih besar daripada dengan dana yang lain.
6. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
7. Rusak; *asset* ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan dilakukan oleh bank.
8. Berhenti; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli *asset* tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

D. PERKEMBANGAN *LEASING* DI INDONESIA

Leasing atau sewa guna usaha sebagai suatu jenis kegiatan, dapat dikatakan masih muda umurnya di Indonesia. *Leasing* di Indonesia secara formal dikenalkan pada tahun 1974, yakni dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri

Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor Kep 122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/Sk/1974 dan Nomor 30/Kpb/1/1974 tentang perizinan usaha *leasing*. Surat keputusan bersama Menteri-Menteri Perdagangan, Keuangan, dan Perindustriaan pada tahun 1974 mendefinisikan usaha *leasing* sebagai suatu kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan (penyewa) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan untuk membeli barang modal yang bersangkutan. Pembayaran imbalan jasa atas penggunaan barang modal tersebut dilakukan dengan menggunakan dana yang berasal dari pendapatan barang modal yang bersangkutan¹⁰.

Setelah Pekdes 20/1988 jumlah perusahaan *leasing* dan transaksi *leasing* makin bertambah meningkat, jika dibandingkan dengan kredit perbankan, pembiayaan *investasi* melalui *leasing* lebih memberikan kemudahan-kemudahan karena pengusaha tidak perlu menyediakan *collateral* (*agunan*). *Asset* yang diperoleh melalui *leasing* merupakan jaminan bagi *lessor* mengingat status kepemilikan barang modal objek *leasing* berada pada *lessor*, sampai perjanjian.¹¹

Pada tanggal 20 Desember 1988 (Pakdes 20,1988) ini diperkenalkan istilah lembaga pembiayaan yakni badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam

¹⁰Faried Wijaya, *Lembaga-Lembaga Keuangan dan Bank Perkembangan , Teori, dan Kebijakan*, (Yogyakarta: BFE, 1991), Edisi ke-2, h.384.

¹¹frianto pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2005), h. 110

bentuk penyediaan dana dan modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat (*leasing, ventura capital, factoring, credit card, dan consumer finance*).¹² Hadirnya lembaga *leasing* memungkinkan perusahaan menggunakan barang modal yang dibutuhkan tanpa harus terlebih dahulu memiliki barang modal yang bersangkutan.

Pada awal kemunculan *Leasing* belum menunjukkan perkembangan yang berarti, disaat Indonesia sedang giat-giatnya membangun terutama disektor pertanian. Kemunculan lembaga *Leasing* ini merupakan suatu alternatif yang cukup menarik bagi pengusaha karena pada saat itu sulit didapatkan Dana Rupiah untuk jangka waktu menengah dan panjang, sedang melalui *Leasing* dapat memperoleh dana untuk membiayai pembelian barang modal dengan jangka pengembalian dengan pengembalian antara tiga hingga lima tahun atau bahkan lebih. Disamping itu, para pengusaha juga memperoleh keuntungan dari adanya peraturan yang berlaku dimana untuk kepentingan pajak transaksi *Leasing* diperhitungkan sebagai *Operating Lease* sehingga *Lease Rental* dianggap sebagai biaya yang bisa mengurangi pendapatan kena pajak.

Sebagaimana diketahui, tujuan pembangunan Indonesia adalah mencapai masyarakat adil makmur yang merata secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila. Untuk mencapai pembangunan tersebut kita memerlukan dana yang tidak sedikit jumlahnya. Pembiayaan pembangunan Indonesia sampai saat ini sebagian

¹²*Ibid.*

besar dibiayai oleh sumber Perbankan. Namun, dengan jumlah dana yang dibutuhkan untuk pembangunan sedemikian besar, keperluan ini telah memaksa pemerintahan Indonesia, dalam hal ini Departemen Keuangan, untuk berusaha keras mencari sumber-sumber baru. Untuk itulah diizinkan berdirinya suatu usaha *leasing* yang akan dapat membantu kebutuhan modal baik dari dalam maupun dari luar negeri, dalam dana yang besar

Usaha *leasing* ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan barang modal dan keberadaan perusahaan *leasing* telah dirasakan manfaatnya dapat membantu pengembangan perekonomian Indonesia.

Perusahaan *leasing* yang memberikan jasa berupa pengadaan barang modal atau alat produksi, dalam jangka waktu menengah dan dalam jangka waktu panjang, perusahaan *leasing* membayar sejumlah uang secara berkala, yang terdiri dari nilai penyusutan suatu lease ditambah dengan bunga, dan biaya lain-lainya, serta keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*. Kehadiran perusahaan *leasing* di Indonesia telah mampu menciptakan konsep baru untuk mendapatkan barang modal tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut.

Dari sisi pembangunan ekonomi, *leasing* dapat dikatakan sebagai salah satu cara menghimpun dana yang terdapat pada masyarakat, serta *menginvestasikan* kembali dalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif dan menguntungkan. Oleh karena itu *leasing* merupakan suatu alternatif pembiayaan yang baik bagi perusahaan yang kekurangan modal, atau yang hendak menghemat pemakaian dana tanpa kehilangan kesempatan melakukan investasi.

Selain karena pembangunan membutuhkan dana yang besar, sementara pemerintah terbatas kemampuannya dalam memikul seluruh beban kegiatan pembangunan kehadiran *leasing* sebagai salah satu alternatif pembiayaan merupakan sarana yang menjadi pelengkap yang menunjang kegiatan pembangunan.

Mengingat rata-rata fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perusahaan *leasing* untuk pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang, usaha *leasing* dapat dikatakan bergerak dalam pasar modal yang memang diperlukan untuk mendukung kegiatan pembangunan. Karena sifat dari kegiatan usaha *leasing*, maka pemerintah melalui Departemen Keuangan membuka kesempatan yang luas bagi *investor* yang menanamkan modalnya dalam bidang usaha *leasing* ini.

Perusahaan yang membutuhkan jasa *leasing* meliputi segala bentuk yaitu mulai dari usaha yang bergerak dalam bidang industri, perkantoran jasa, perdagangan, kesehatan, kontraktor, perbankan, dan lain-lain. Bentuk usaha yang memerlukan peralatan yang bersifat *produktif*. Dengan demikian, untuk semua perusahaan yang membutuhkan penambahan peralatan modal bagi pengembangan usahanya, *leasing* memberi peluang yang bermanfaat dan menarik, selain itu juga mempunyai beberapa keunggulan tertentu sebagai salah satu alternatif bagi pembiayaan atau pengadaan barang modal yang diperlukan dalam rangka *produksi* dari perusahaan. Hal itu disebabkan dasar kemudahan bagi setiap perusahaan untuk mendapatkan barang-barang modal yang dibutuhkannya.

Dengan begitu *leasing* telah berkembang pesat di Indonesia karena banyak pengusaha yang bersaing dibidang bisnis tetapi kekurangan modal dan memilih

leasing sebagai alternatif untuk pembiayaan barang modal yang dibutuhkan oleh perusahaan-perusahaan yang baru berkembang atau pun untuk mengembangkan usahanya. Sehingga perkembangan *leasing* sekarang susah untuk dimonitor karena banyaknya perusahaan *leasing* yang berdiri, bukan hanya di Indonesia melainkan juga dinegara-negara maju di Eropa dan Asia.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. KONSEP *LEASING* DALAM HUKUM PERDATA

Leasing atau disebut juga dengan sewa guna usaha yang mana merupakan kegiatan sewa atau menyewakan aktiva tetap, khususnya barang modal. *Leasing* di Indonesia mulai diperkenalkan sejak tahun 1974 namun baru diakui sebagai lembaga pembiayaan melalui Pakdes 1988. Berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan dan Koperasi.

Ketentuan mengenai *Leasing* dimana kegiatan *Leasing* secara resmi diperbolehkan di Indonesia setelah keluar surat keputusan bersama menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor Kep.112/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/Sk/21/74 dan Nomor 30/Kpb/I/74 tanggal 7 februari 1974 tentang perizinan usaha *Leasing* di Indonesia. Sejak saat itu khususnya tahun 1980 jumlah perusahaan guna usaha dari tahun ketahun untuk membiayai penyediaan barang-barang modal dunia usaha semakin meningkat.

Keputusan tersebut menjelaskan bahwa *Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan (penyewa) tertentu dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala, disertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk memilih barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *Leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Ada lagi

definisi *Leasing* menurut keputusan Menkeu No. 1169/KMK.10/1991 Tanggal 21 november 1991.

*“Leasing adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal secara Leasing dengan hak opsi (Finance Lease) maupun Leasing tanpa hak opsi (Operating Lease) untuk digunakan oleh Leassee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.*¹

Setelah keputusan Menkeu tersebut di *implementasikan*, aktifitas *Leasing* berkembang dengan pesat di Indonesia. Hal ini terjadi karena kebutuhan masyarakat yang cukup besar akan barang-barang modal, umumnya masyarakat tidak memiliki dana yang cukup untuk membeli barang-barang modal sehingga keberadaan perusahaan *leasing* sangat membantu perkembangan usaha mereka.

Pengertian sewa guna usaha secara umum adalah perjanjian antara *Lessor* (perusahaan *leasing*) dengan *Lessee* (nasabah) dimana pihak *Lessor* menyediakan barang dengan hak pengguna oleh *Lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu.

Pengertian *Lessor* adalah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha *Leasing* dengan menyediakan berbagai macam barang modal, sedangkan *Lessee* adalah nasabah yang menginginkan barang modal tersebut.

¹Veithzal Rivai, Adrian Permata Veithzal, Rerry n Idroes, *Bank dan Financial Institution Management Conventional & Syariah* (Jakarta, PT. Raja Grafindo.2007) hlm. 1209

Perusahaan *Leasing* dapat diselenggarakan oleh badan usaha yang berdiri sendiri. Keterbatasan usaha *Leasing* adalah tidak boleh melakukan kegiatan yang dilakukan oleh Bank serta memberikan Simpanan dan Kredit dalam bentuk uang. Oleh karena itu perusahaan *Leasing* harus pandai-pandai dalam memberikan dan memilih sasarannya jangan sampai bertentangan dengan jasa yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Bank.

Saat ini *Leasing* telah menjadi alternatif pembiayaan barang modal yang sangat dibutuhkan oleh pengusaha di Indonesia. Pada dasarnya *leasing* hampir sama dengan Bank, yaitu sebagai sumber pembiayaan bagi kebutuhan akan barang-barang modal.

Lembaga pembiayaan didefinisikan sebagai badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan cara tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat. Kegiatan usaha lembaga pembiayaan antara lain meliputi bidang usaha sewa guna usaha, modal *ventura*, perdagangan surat berharga, anjak piutang, usaha kartu kredit, dan pembiayaan kartu kredit konsumen. Sedangkan lembaga keuangan bukan Bank (LKBB) adalah yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dengan jalan mengeluarkan surat berharga dan menyalurkan kedalam masyarakat guna membiayai perusahaan-perusahaan.

Kegiatan *Leasing* dikhususkan untuk membiayai barang-barang modal yang dibutuhkan oleh penyewa guna usaha baik berbentuk perusahaan (badan hukum) atauperorangan. Dengan demikian, berbeda dengan sektor perbankan dan LKBB,

perusahaan *Leasing* hanya diperkenankan membiayai barang-barang modal saja sehingga dapat dikatakan bahwa industri *Leasing* merupakan mitra bagi sektor perbankan dan LKBB.²

Dibandingkan dengan sumber pembiayaan yang lain, salah satu ciri khas industri *Leasing* adalah jangka waktu pembayarannya yaitu jangka menengah panjang karena pembiayaan barang modal tidak menguntungkan bagi penyewa guna usaha apabila harus dilunasi dalam waktu singkat. Namun jangka waktu pembiayaan merupakan salah satu kendala bagi perusahaan *Leasing* karena dapat dikatakan sampai saat ini dari sumber-sumber dana dalam negeri kecuali penerbitan obligasi, belum dapat diperoleh dana jangka panjang. Sumber-sumber dana luar negeri sampai saat ini masih banyak diandalkan karena relatif berjangka waktu lebih panjang, perusahaan *Leasing* harus melepas pembiayaan jangka panjang dengan dana jangka pendek yang diperolehnya.

Wewenang untuk memberikan usaha *Leasing* dikeluarkan oleh Menteri Keuangan berdasarkan Surat Keputusan Nomor 649/MK/IV/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 yang mengatur mengenai ketentuan tata cara perizinan dan kegiatan *leasing* di Indonesia.³

² Fared Wijaya M, Soetatwo Hadiwigeno, *Lembaga-Lembaga Keuangan dan Bank*, (Yogyakarta: BPFE, 1999) Edisi 2, h. 385.

³Kasmir, Bank & Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Edisi Enam, h. 258.

Perkembangan selanjutnya adalah dengan keluarnya kebijakan Deregulasi 20 Desember 1988 (Pakdes 1988) yang isinya mengatur tentang usaha *Leasing* di Indonesia dan dengan keluarnya kebijakan ini, maka ketentuan usaha *Leasing* sebelumnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Kemudian dalam Keppres Nomor 61 tahun 1988 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK. 013/1988 tanggal 20 Desember 1988 diperkenalkan adanya istilah pembiayaan yaitu kegiatan pembiayaan dalam bentuk dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat luas.⁴

Lembaga pembiayaan menurut ketentuan ini dimungkinkan untuk melakukan salah satu dari kegiatan pembiayaan seperti:⁵

1. Sewa Guna Usaha (*leasing*)
2. Modal Ventura (*venture capital*)
3. Anjak piutang (*factoring*)
4. Pembiayaan konsumun (*consumer finance*)
5. Kartu kredit (*credit card*).

Pemberian izin untuk melakukan usaha-usaha pembiayaan seperti diatas, terlebih dahulu harus memperoleh izin dari menteri keuangan.

Ada beberapa pihak-pihak yang terlibat dalam pemberian fasilitas *leasing*, dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajibanya. Masing-masing pihak dalam

⁴*Ibid.*

⁵*Ibid.*

melakukan kegiatan selalu bekerja sama dan saling berkaitan satu sama lainnya melalui kesepakatan yang dibuat bersama.

Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian fasilitas *leasing* adalah sebagai berikut:⁶

1. *Lessor*

Merupakan perusahaan *Leasing* yang membiayai kegiatan para nasabahnya untuk memperoleh barang-barang modal.

2. *Lessee*

Adalah nasabah yang mengajukan permohonan *Leasing* kepada *Lessor* untuk memperoleh barang modal yang di inginkan.

3. *Supplier*

Yaitu pedagang yang menyediakan barang yang akan *dileasing* sesuai perjanjian antara *Lessor* dengan *Lessee* dan dalam hal ini *Supplier* juga dapat bertindak sebagai *Lessor*.

4. *Asuransi*

Merupakan perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap perjanjian antara *Lessor* dengan *Lessee*. Dalam hal ini *Lessee* dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi sesuatu, maka perusahaan akan menanggung resiko sebesar sesuai dengan perjanjian terhadap barang yang di *Leasingkan*.

⁶ *Ibid.*

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan antara perusahaan *Leasing* lainnya dapat berbeda. Didalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November 1991, kegiatan *Leasing* dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu:⁷

- a. Melakukan sewa guna usaha dengan hak *opsi* bagi *lessee* (*Finance Lease*)
- b. Melakukan sewa guna usaha dengan tanpa hak *opsi* bagi *Lesee* (*Operating Lease*).

Ciri-ciri kedua kegiatan *Leasing* seperti yang dimaksud diatas adalah sebagai berikut:⁸

1. Kriteria untuk *Finance Lease* apabila suatu perusahaan *leasing* memenuhi persyaratan:
 - a. Jumlah pembayaran sewa guna usaha dan selama masa sewa guna usaha pertama kali, ditambah dengan nilai sisa barang yang di *Lease* harus dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di *Lease* dan keuntungan bagi pihak *Lessor*.
 - b. Dalam perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai hak *opsi* bagi *Lessee*.
2. Sedangkan kriteria untuk *Operating Lease* adalah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

⁷*Ibid.*

⁸*Ibid.*

- a. Jumlah pembayaran selama masa *Leasing* pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di *Leasekan* ditambah keuntungan bagi pihak *Lessor*.
- b. Didalam perjanjian *Leasing* tidak memuat mengenai hak *opsi* bagi *Lessee*.

Dasar hukum perjanjian *leasing* di Indonesia ini antara lain:⁹

A. Umum (*general*):

1. Asas *Konkordansi* Hukum berdasarkan pasal II aturan peralihan UUN 1945 atas Hukum Perdata yang berlaku bagi penduduk Eropa.
2. Pasal 1338 KUH Perdata asas kebebasan berkontrak serta asas-asas persetujuan pada umumnya sebagaimana tercantum pada Bab I Buku III KUH Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada semua pihak untuk memilih isi perjanjian mereka sepanjang itu tidak ada pertentangan dengan Undang-undang, kepentingan/kebijakan umum (*Public Policy*) dan kesusilaan.
3. Pasal 1548 sampai 1580 KUH Perdata (Buku III Bab VII). Yang berisikan tentang ketentuan-ketentuan tentang sewa-menyewa sepanjang tidak adanya penyimpangan oleh para pihak. Pasal-pasal ini membahas hak dan kewajiban *Lessor* dan *Lessee*.

⁹Djoko Prakoso, Bambang Ri Lady Yani, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu diIndonesia*

(Jakarta: PT.Bina Aksana, 1987).

B. Khusus (*Specipic*):

1. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. kep,-122/MK/IC/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974. No. 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974 tentang perizinan usaha *Leasing*.
2. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP. 649/MK/IV/5/1974 tertanggal 6 Mai 1974, tentang perizinan usaha *Leasing*.
3. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Kep. 650/MK/IV/5/1974 tertnggal 6 Mai 1974, tentang penegasan ketentuan pajak penjualan dan besarnya bea materai terhadap usaha *Leasing*.
4. Surat Edaran Direktorat Jendral Moneter No. PENG.-307/DJM/III.1/7/1974 tertanggal 8 juli 1984, tentang:
 - a. Tata cara perizinan
 - b. Pembatasan usaha
 - c. Pembukuan
 - d. Tingkat suku bunga
 - e. Perpajakan
 - f. Pengawasan dan pembinaan
5. Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 34/kp/II/80 tertanggal 1 Februari 1980, mengenai lisensi/perizinan kegiatan usaha sewa beli (*Hire*

Purchase), jual beli dengan angsuran/cicilan (*Sale and Purchase by Installmet*), dan sewa menyewa (*Renting*).

6. Surat Edaran Dirjen Moneter dalam Negeri No. Se 4815/MD/1983 tertanggal 31 Agustus 1983 tentang ketentuan perpanjangan izin usaha perusahaan *Leasing* dan perpanjangan penggunaan tenaga warga negara asing pada perusahaan *Leasing*.
7. Surat Edaran Dirjen Moneter Dalam Negeri No. Se 4835/MD/1983 tanggal 1 September 1983 tentang tata cara dan prosedur pendirian kantor cabang dan kantor perwakilan perusahaan *Leasing*.
8. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Se. 742/MK/. 011/1984 tanggal 12 Juli 1984 mengenai PPH pasal 23 atas usaha *Financial Leasing*.
9. Surat Edaran (SE) Direktur Jenderal Pajak No. Se, 28/PJ. 22/1984 tanggal 26 Juli 1984 mengenai PPH pasal 23 atas usaha *Financial Leasing*.

Dengan demikian maka untuk pembuatan perjanjian *Leasing* yang harus mengatur hak, kewajiban dan hubungan hukum antara pihak-pihak yang bersangkutan, selain itu kita harus berpegang pula asas-asas dan ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat di dalam undang-undang negara kita, dalam hal ini Kitap Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.

Dengan adanya keputusan Menteri Keuangan dan ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat didalam undang-undang Negara kita maka *leasing* berdiri yang statusnya sebagai lembaga non bank yang fungsinya setingkat dengan bank yaitu

memberikan pembiayaan yaitu berupa barang modal. Dengan adanya hukum dalam perikatan perjajian maka pihak-pihak yang berhubungan baik itu *lessee* maupun *lessor* tidak ada yang dirugikan sehingga perjanjian akan berjalan dengan lancar.

Leasing secara tidak langsung telah mengembangkan perekonomian terutama perekonomian masyarakat kalangan menengah kebawah. *leasing* sebagai suatu alternatif untuk memperoleh kebutuhan tersier bagi masyarakat. Dengan adanya Undang-undang yang mengatur tentang perikatan maka hak-hak bagi pemberi pinjaman dan peminjam telah teratur dan harus ditaati.

B. TATA CARA DAN PROSEDUR *LEASING*

Leasing mempunyai dua tata cara pembiayaan yang dilakukan *leasing* yaitu:

1. Pembayaran di muka (*Payment in Advance*)

Yaitu pembayaran angsuran pertama dilakukan pada saat realisasi. Angsuran ini hanya mengurangi hutang pokok karena pada saat itu belum dikenakan bunga. Misalnya, kontrak *leasing* dilakukan pada tanggal 1 januari 2010 untuk jangka waktu 12 bulan, pembayan pertama dilakukan pada tanggal 1 januari 2010.

2. Pembayan sewa dibelakang (*Payment in Arrears*)

Yaitu angsuran yang dilakukan pada periode berikutnya setelah *realisasi*. Angsuran ini mengandung ungsur bunga dan cicilan pokok. Misalnya, kontrak *leasing* dilakukan pada tanggal 1 januari 2010 untuk jangka waktu 12 bulan, pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 1 februari 2010.

Besarnya pembayaran sewa ditentukan oleh beberapa faktor berikut ini:

1. Nilai barang modal, yaitu total nilai harga barang modal yang nilai sisa pada akhir masa kontrak.
2. Simpanan jaminan, dilakukan atas permintaan *lessor* sebagai *security deposit* yang besarnya tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak .
3. Nilai sisa, yaitu perkiraan yang wajar atas nilai suatu barang modal yang dilease pada akhir masa kontrak.
4. Jangka waktu, ini dikaitkan dengan jangka waktu kegunaan ekonomis atau manfaat barang modal tersebut.

Tingkat bunga, yang digunakan dalam perhitungan pembayaran *leasing* adalah tingkat bunga efektif yang ditetapkan oleh *lessor* yang dihitung berdasarkan besarnya biaya dana ditambah dengan tingkat keuntungan yang diharapkan.

Ada beberapa prosedur *leasing* yaitu:¹⁰

- A. Calon *Lessee* mengajukan permohonan untuk memperoleh *Fasilitas Leasing* baik secara lisan maupun tulisan.¹¹ dan *Marketing Officer* mengadakan pembicaraan terlebih dahulu dengan calon *Lessee*, jika dianggap perlu bersama-sama dengan *Supplier*.¹²
- B. Pihak *lessor* akan meneliti maksud dan tujuan permohonan *lessee*. Penelitian tentang perlengkapan dokumen yang di persyaratkan. Jika masih ada

¹⁰Kasmir , *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, (jakarta PT. Rajawali Grafindo Persada, 2002), cet, ke-6, h.264.

¹¹ *Ibid.*,

¹² Veithzal rivai, Andria Permata, Ferry N Idroes, *op.cit.*, h.1218.

dokumen dan informasi yang kurang, pemohon diminta untuk melengkapinya¹³ seperti: *Lessee* mengisi dan menyerahkan formulir permohonan *Fasilitas Leasing* untuk perusahaan dan untuk perorangan, dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁴

1. Perusahaan

- a) *Akta* pendirian perusahaan dan akta perubahan-perubahannya termasuk MPWP izin usaha , KTP, dan Domisili.
- b) *Neraca* dan daftar rugi/laba minimal tiga tahun terakhir yang telah di audit.
- c) Studi kelayaan jika ada.
- d) Kontrak kerja jika ada.
- e) Rekening koran minimal tiga bulan terakhir.
- f) Foto copy KTP , para pengurus perseorangan.

2. Apabila Perorangan atau Individual

- a) Foto copy KTP, diri sendiri/calon *Lessee*.
- b) Foto copy KTP, suami/isteri dari calon *Lessee*.
- c) Foto copy kartu keluarga jika belum ada surat nikah.
- d) Rekening koran minimal tiga bulan terakhir.
- e) Surat keterangan gaji, jika calon *Lessee* berkerja.

¹³Kasmir, *loc.cit.*

¹⁴ Veithzal rivai, *loc cit.*

- C.** Jika dokumen sudah lengkap, maka pihak *lessor* memberikan informasi tentang persyaratan tentang perjanjian kontrak antara *lessee* dengan *lessor*, termasuk hak dan kewajiban masing-masing.
- D.** Pihak *lessor* akan mengadakan penelitian dan analisis terhadap informasi dan data yang diberikan *lessee*
- E.** Dari hasil penelitian diatas diambil beberapa kesimpulan:
- a) Menolak permohonan *lessee* dengan alasan tertentu.
 - b) Masih mempertimbangkan dengan cara ditunda sampai jangka waktu tertentu dengan berbagai alasan.
 - c) Menerima permohonan *lessee* karena telah sesuai dengan keinginan *lessor*.
- F.** Jika permohonan *lessee* telah diterima maka pihak *lessor* mengadakan pertemuan dengan *lessee* tentang persyaratan yang yang harus dipenuhi dan penandatanganan surat perjanjian serta biaya-biaya yang harus di bayar oleh pihak *lessee*.
- G.** Pihak *lessee* membayar sejumlah kewajiban dan mendatangi surat perjanjian *leasing*.
- H.** Pihak *lessor* melakukan pemesanan kepada suplier sesuai dengan barang yang di inginkan *lessee* dan membayar sesuai dengan perjanjian dengan pihak suplier.
- I.** Pihak *lessor* juga menghubungi serta membayar premi asuransi yang sudah disetor *lessee* sebelumnya.

J. Pihak *supplier* mengirim barang sesuai dengan surat pesanan dan surat bukti pembayaran yang telah dilakukan *lessor*.

K. Pihak *lessor* juga mengirim polis asuransi kepada *lessee* setelah diterbitkan oleh pihak *lessor* atas nama *lessee*.

Jadi dengan syarat-syarat yang tidak rumit nasabah sudah dapat melakukan perjanjian *leasing* dengan *lessor*. *Lessee* tidak perlu menyediakan dana *share* (tidak ada setoran) dan tidak perlu mengunikan anggunan. Dengan menggunakan terasaksi *leasing* maka perusahaan sudah menghemat pembayaran pajaknya oleh karena pembayaran sewa sudah diangab sebagai biaya pajak yang akan mengurangi besarnya pajak. Jika persyatan yang diajukan oleh *lessee* sudah terpenuhi dan *lessor* memproser dan jika nasabah pantas mendapatkan pinjaman melalui *leasing* maka kontrak *leasing* akan berjalan dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh perusahaan *leasing* tersebut.

Adapun contoh transaksi *leasing* tersebut yiatu:¹⁵

Contoh 1:

Pak Danu ingin membeli sebuah mobil yang laku dipasaran seperti mobil Jepang contoh Mobil Toyota, mobil tersebut seharga 100.000.000 juta rupiah namun pak danu tidak mempunyai uang yang cukup untuk membeli mobil tersebut. Satu-satunya cara yang dapat dilakukan pak dana agar dapat membeli mobil Toyota tersebut dengan waktu yang cepat yaitu menggunakan *leasing* untuk membeli mobil

¹⁵ Nara sumber , ade

tersebut. *Leasing* (Adira) menetapkan DP awal atau disebut DP murni sebesar 20% dan ditambah dengan biaya Adm, asuransi, dan biaya provisi. Pak danu ingin mencicil selama 3 tahun, bunga yang ditetapkan *leasing* jika angsuran cicilan setahun yaitu 9%, 2 tahun 10%, 3 tahun 11%, sehingga sisa hutang pak Danu sebesar 80.000.000 dikali 33% hasilnya 26.400.000. $26.400.000 + 80.000.000 = 106.400.000$ adalah hutang tambah bunga yang harus dibayar pak danu. Jadi angsuran yang harus dibayar pak danu setiap bulanya adalah sebesar $106.400.4000 : 36 \text{ bulan} = 28.805.600$ ribu rupiah perbulan.

Didalam islam tidak diperoleh bunga, karena bunga adalah riba dan lesing memakai sistem bunga maka transaksi *leasing* tidak diperbolehkan didalam perbankan islam. Menyingkapi penawaran kredit berbunga meskipun murah dan kecil harus mengacu kepada *hadis jabir* yang menyatakan bahwa nabi telah mengutuk pemakan *riba (kreditur)*, pemberi bunga (*debitur*), pencatat (petugas adminitrasinya), dan kedua saksinya (*notarisnya*). Larangan ini secara tegas , jelas dan *qat'i* terdapat dalam alqur'an dan hadist rasulluah saw yaitu dala suroh al-baqorah: 278-279.¹⁶ Oleh karena itu agar transaksi sewa beli lebih terhindar dari hal-hal yang dilarang oleh agama maka diarahkan kepada *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Dalam prakteknya prosedur dan persyaratan yang ditetapkan oleh perusahaan *leasing* berbeda dengan lainnya. Hal ini sesuai dengan kepentingan perusahaan *leasing*

¹⁶ Hidayat Nur Wahit, *Fiqh Actual*, (Jakarta: Gema Insani, 2003) h.79.

itu sendiri dan secara umum prosedur dan persyaratannya tidak jauh berbeda dengan yang telah di uraikan diatas.

C. KEDUDUKAN *LEASING* DALAM HUKUM ISLAM

Transaksi non bagi hasil selain yang berpola jual beli adalah transaksi sewa atau *ijarah*, biasa juga disebut sewa, jasa, atau imbalan, adalah *akad* yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa. *Ijarah* adalah istilah dalam Fiqih Islam dan berarti memberikan sesuatu untuk disewakan jadi, hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat. Didalam perbankan islam tidak dikenal istilah *leasing*. Tetapi *leasing* sering disamakan dengan *ijarah*, karena *leasing* mempunyai kemiripan dengan *ijarah* yaitu keduanya terdapat pengalihan sesuatu dari satu pihak kepada pihak lain atas dasar manfaat. Maka didalam perbankan islam *leasing* di *Qiaskan* kedalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) yaitu trasaksi jual beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga trasaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

Yang mana *Qias* menurut istilah ahli *ushul fiqih* adalah: mempersamakan suatu kasus yang tidak ada nas hukumnya dengan suatu kasus yang ada nas hukumnya, karena persamaan kedua itu dalam illat hukumnya, ¹⁷karena *Ijarah/Ijarah muntahiya bittamlik* mempunyai kemiripan dengan *Leasing* pada sistem keuangan

¹⁷Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Semarang: Dina Utama,1994), h.80

konvensional karena keduanya terdapat pengalihan sesuatu dari satu pihak ke pihak yang lain atas dasar manfaat.¹⁸

Dengan begitu *leasing* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* dapat *diquasiqan* pada sistem keuangannya dengan terdapatnya sesuatu pengalihan sesuatu dari satu pihak ke pihak yang lain atas dasar manfaat, dengan begitu dapat diarahkannya transaksi sewa beli yang dapat menghindarkan kita dari perbuatan yang dilarang oleh agama.

Adapun rukun-rukun *Qias* Yaitu terdiri dari empat rukun, yaitu:¹⁹

1. *Al-Ashlu*, yaitu: Sesuatu yang ada nash hukumnya. ia disebut juga *al-maqis 'alaih* (yang *diquasiqan* kepadanya), *mahmul 'alaih* (yang dijadikan pertanggungan), dan *musyabbah bih* (yang diserupakan dengannya).
2. *Al-far'u*, Yaitu: Sesuatu yang tidak ada nash hukumnya. ia juga disebut : *Al-maqis* (yang *diquasiqan*), *al-mahmul* (yang dipertanggungkan), dan *al-musyabbah* (yang diserupakan).
3. Hukum *Ashl*, yaitu: Hukum *syara'* yang ada *nashnya* pada *al-ashl* (pokok)nya, dan ia dimaksudkan untuk menjadi hukum pada *al-far'u* (cabangnya).
4. *Al-illat*, yaitu: sesuatu yang menjadikan dasar yang membentuk hukum pokok, dan berdasarkan keberadaan sifat itu pada cabang (*far'*), maka ia disamakan dengan pokoknya dari segi hukumnya.

¹⁸ Ascara, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 100.

¹⁹ Abdul Wahhab Khallaf, *op.cit.*, h.80.

Didalam perpindahan kepemilikan dalam *leasing* kita kenal ada dua jenis yaitu: *operating lease* dan *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi perpindahan kepemilikan asset, baik diawal maupun diakhir periode. Dalam *financial lease*, diakhir periode sewa sipenyewa diberi pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa tersebut. Jadi *transfer of title* masih berupa pilihan, dan dilakukan diakhir periode.

Dilain pihak, *ijarah* sama seperti *operating lease* yakni tidak ada *transfer of title* baik diawal maupun diakhir periode namun demikian pada akhir masa sewa *lessor* dapat saja menjual barang yang disewakanya kepada *lessee*. Oleh karena itu didalam perbankan islam dikenal *ijarah muntahiyah bittamlik/IMBT* (sewa yang diikuti dengan berpindah kepemilikan). Yaitu harga sewa dan harga jual disepakati diawal perjanjian. Karena didalam IMBT, pihak yang menjewakan berjanji diawal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahnya.

IMBT merupakan rangkaian dua buah *akad*, yakni *akad al-bai'* dan *akad ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT). *Al-baik'* merupakan *akad* jual-beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau *hibah* diakhir sewa.²⁰ Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik*, perpindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut :

²⁰ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 149.

Dengan demikian ada dua jenis IMBT, yakni:

- a. IMBT dengan janji mengibahkan barang diakhir periode sewa. (*IMBT with a promise to hibah*).
- b. IMBT dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa. (*IMBT with a promise to sell*)

Adapun contoh dari IMBT dengan janji untuk menjual barang tersebut diakhir masa sewa:²¹

Contoh 2:

Bapak Hasan ingin menyewa sebuah ruko selama 1 tahun mulai tanggal 1 agustus 2010 sampai 31 juli 2011 dan bermaksud membelinya diakhir masa sewa. Pemilik ruko menginginkan pembayaran sewa secara tunai dimuka sebesar 2 milyar (tanggal 1 agustus 2010) dan 2 milyar diakhir masa sewa (31 juli 2011) untuk membeli ruko tersebut. Atau ruko tersebut dibeli langsung pada tanggal 1 agustus 2010, pemilik ruko bersedia menjual dengan harga 3,5 milyar. Dengan pola pembayaran diatas, kemampuan keuangan pak hasan tidak memungkinkan. Bapak hasan hanya mampu membayar sewa ciciclan sebesar 300.000.000,- per bulan dan membeli ruko diakhir masa sewa. Oleh karena itu bapak hasan meminta pembiayaan dari bank syariah sebesar Rp 2 milyar diawal masa sewa (1 agustus 2010) dan 2 milyar diakhir masa sewa (31 juli 2011). Bank *syariah* menginginkan persentase keuntungan sebesar 20% dari pembiayaan yang diberikan.

²¹ Adiwarman A. Karim, *op.cit.*, h. 160

Analisa bank:

Haraga barang

Harga beli tunai : RP 3.500.000.000,-

Keuntungan bank ketika menyewakan

(2,857% x Rp 3,5 milyar) : RP 100.000.000,-

Keuntungan bank ketika menjual

(17,143% x Rp 3,5 milyar) : RP 600.000.000,-

Total harga barang : RP 4.200.000.000,-

Kemampuan membayar nasabah

Pembayan sewa cicilan

RP 300.000.000 per bulan : RP3.600.000.000,-

Pembelian ruko diakhir masa sewa : RP 600.000.000,-

Total kemampun membayar : Rp4.200.000.000,-

Dengan analisis tersebut maka bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada bapak hasan adalah:

Struktur *akad: al-bai'wal* IMBT dengan janji untuk menjual barang tersebut diakhir masa sewa.

Dimana dalam prakteknya, produk ini dapat dilaksanakan melalui berbagai cara:²²

²²*Ibid.*

- 1 *Ijarah Muntahiya Bittamlik* melalui *Hibah* (pemindahan hak milik sah tanpa imbalan).

Suatu bentuk sewa yang dalam hal ini hak milik sah berpindah kepada *lessee* tanpa ada imbalan, dengan melakukan *akad hibah* dalam rangka memenuhi janji sebelumnya ketika penyelesaian cicilan sewa terakhir, atau melalui pembuatan *akta hibah* yang di isyaratkan pada penyelesaian sewa cicilan *ijarah*. Hak milik sah lalu secara otomatis berpindah tanpa perlu melakukan *akad* baru dan tanpa pembayaran tambahan selain dari jumlah yang dibayar oleh *lessee* didalam penyelesaian cicilan.

- 2 *Ijarah Muntahiya Bittamlik* melalui perpindahan hak milik sah (penjualan) pada akhir sewa melalui suatu imbalan simbolis. Perjanjian mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. *Akad ijarah* yang bisa dilaksanakan setelah sewa dan *ijarah* ditentukan.

Jika jangka waktu *ijarah* habis masanya, maka *akad ijarah* akan batal.

- b. Suatu janji untuk melakukan *akad* penjualan yang akan dilakukan pada akhir jangka waktu *ijarah*. Ini bisa dilakukan bila *lessee* mengiginkanya demikian dan telah membayar simbolis .

- 3 *Ijarah muntahiya bittamlik* melalui perpindahan secara sah (penjual) pada akhir sewa sejumlah yang ditentukan di dalam persewaan.

Kesepakatan ini juga merupakan suatu *akad* yang mencakup *akad ijarah* dan suatu janji untuk melakukan suatu *akad* penjualan, *akad* ini mencakup jumlah asset yang dijual yang harus dibeli oleh *lessee* (pembeli) setelah habisnya jangka waktu

ijarah. Dengan demikian, ketika *lessee* membayar imbalan yang disepakati asset yang disewakan menjadi terjual dan hak miliknya berpindah kepada *lessee* yang berhak atas hak manfaat dan memindahkan atau menjual asset tersebut dalam bentuk pemindahan apapun secara sah.

Mengenai ketentuan hukum *akad* ini, tidak diragukan lagi bahwa ketika kesepakatan berlaku, dia diperlakukan sebagai *akad ijarah* yang mengharuskan berlakunya syri'at dan efek dari *akad ijarah*. *Akad* pen-jualan hanya menjadi berlaku setelah berlakunya masa *akad ijarah*.

- 4 *Ijarah muntahia bittamlik* melalui perpindahan hak secara sah (penjualan) sebelum akhir jangka waktu persewaan., dengan harga yang ekuifalen dengan cicilan *ijarah* yang masih tersisa.

Kesepakatan ini mencakup suatu janji yang dibuat oleh *lessor* bahwa dia akan memindahkan hak milik dari asset yang disewakan kepada *lessee* sewaktu-waktu diinginkan oleh *lessee* selama jangka waktu *ijarah*. Pemindahan hak itu pada harga ekufalen dengan cicilan *ijarah* yang tersisa apabila ada keinginan untuk membeli.

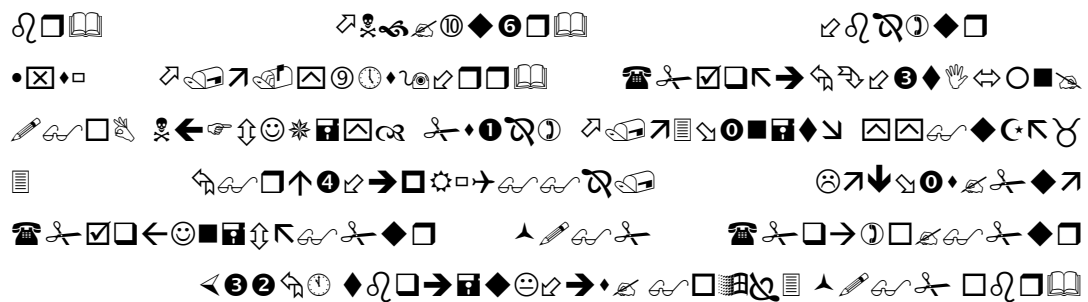
- 5 *Ijarah muntahiya bittamlik* melalui perpidahan bertahap hak milik sah (penjualan) asset yang disewakan.

Kesepakatan ini mencakup suatu *akad ijarah* dengan suatu janji yang dibuat oleh *lessee* bahwa dia secara bertahap akan memindahkan hak milik sah secara penuh dari asset yang disewakan kepada *lessee* sampai *lessee* mempunyai hak milik sah secara penuh dari asset yang disewakan.. Ini akan melibatkan penentuan harga asset yang disewakan yang harus dibagi selama jangka waktu *akad ijarah* sehingga lesee

mampu memperoleh bagian dari asset yang disewakan berpindah kepada *lessee* pada akhir *akad ijarah*.

Jika karena suatu alasan, *akad ijarah* dibatalkan sebelum berpindahnya hak milik kepada *lessee*, maka hak milik dari asset yang disewakan akan dibagi antara *lessor* dan *lessee* kepada siapa hak milik sebagian telah berpindah. Ini memberikan keadilan kepada *lessee* yang tujuannya adalah memperoleh hak milik dari asset yang disewakan melalui pembayaran sewa melebihi jumlah sewanya yang wajar.

Allah SWT berfirman dalam Al-Quran:



Artinya:

“Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut, bertakwalah kamu kepada Allah SWT dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.(Al-Baqaroh:233)²³

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “Apa bila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa

²³Depag RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Semarang: Toha Putra, 1971) h.57

yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam hal ini termasuk di dalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.

Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT antara lain:²⁴

- a. *Hibah* diakhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa dihibahkan kepada penyewewa;
- b. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa *asset* dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu;
- c. Harga *ekuifalen* dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli *asset* dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga *ekufalen*;dan
- d. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Apabila diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam syariat islam, seperti teks hukum yang berbunyi;



²⁴Ascarya, *op.cit.*,103.



Artiny

“karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.(QS.Al-Qashshah:26)²⁵

Berdasarkan teks hukum diatas, dapat dibenarkan dalam *syariat* islam selama tidak keluar dari ketentuan hukum islam. Dapat pula ditambahkan bahwa *leasing* dalam istilah hukum islam disebut dengan *ijarah muntlahqah*.

Leasing dalam akad IMBT ini salah satunya diaplikasikan untuk pembiayaan kepemilikan kendaraan atau mobil (baru atau bekas). Dalam hal ini, Bank sepakat untuk membeli kemudian menyewakan mobil sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah untuk jangka waktu tiga, empat, atau lima tahun. Pada akhir periode sewa nasabah akan memperoleh kepemilikan modal secara penuh yang dibayar dengan deposit awal (*initial security deposit*).

Dengan *akad* ini semua resiko kepemilikan berada ditangan Bank. Sementara itu, resiko penggunaan berada ditangan pemakai sehingga Bank adalah pemilik penuh asset dan dapat menghasilkan pendapatan dari kontrak sewa yang diperoleh secara syariaah. Jika mobil objek sewa hilang atau rusak total, *akad* sewa menyewa batal dan nasabah tidak harus membayar ongkos sewa.

²⁵ Depag RI, *op.cit.*, h.631

Selain untuk kepemilikan mobil, *akad* IMBT juga dapat digunakan untuk pemilikan real estate, computer, mesin, dan peralatan. Dengan *akad* ini Bank *Syariah* memberikan kebebasan memilih kepada nasabah untuk mendapatkan asset yang dibutuhkannya dari sumber yang mereka pilih sendiri sesuai dengan evaluasi dan pengalaman mereka. Pihak penyewa dalam hal ini menikmati penguasaan *asset* selama periode sewa. Pihak Bank juga tetap sebagai pemilik asset selama periode sewa dan hanya akan mengalihkan kepemilikan jika cicilan sewa telah dipenuhi sesuai kesepakatan.

Karena *leasing* memakai sistem bunga maka yang mana didalam islam system bunga tidak diperbolehkan walau sekecil apapun. Dalam hal ini pengharaman riba atau bunga berlaku dalam bentuk transaksi dan lembaga apapun baik bank dan *non bank*. Maka dari pada itu keberkahan bukan pada *kuantitas*, melainkan *kualitas* harta yang kita dapat meskipun sedikit atau didapat biaya lebih mahal asalkan halal. Jadi *leasing* tidak diperbolehkan dalam islam.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap *Leasing* menurut hukum islam diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Hukum perjanjian tentang ketentuan-ketentuan umum tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian terdapat pada pasal 1233, 1234, 1313, 1338 dan 1601. Dimana konsep *leasing* dalam hukum perdata tertuang didalam surat keputusan bersama menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor Kep.112/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/Sk/21/74 dan Nomor 30/Kpb/I/74 tanggal 7 february 1974 tentang perizinan usaha *Leasing* di Indonesia. Sejak saat itu khususnya tahun 1980 jumlah perusahaan guna usaha dari tahun ketahun untuk membiayai penyediaan barang-barang modal dunia usaha semakin meningkat.
- 2 Tata cara dan prosedur *leasing* ini dalam prakteknya ditetapkan oleh perusahaan *leasing* dan setiap perusahaan *leasing* mempunyai tata cara dan prosedur yang berbeda tetapi secara umum prosedur dan persyaratanya tidak jauh berbeda, sehingga tidak memperumit para *lessee*. Dengan melakukan kontak *leasing* maka nasabah banyak mendapatkan keuntungan dibandingkan dengan menggunakan pinjaman dari bank.

3 Kedudukan *leasing* didalam hukum islam suatu alternatif baru didalam perbankan islam, secara umum *leasing* dibolehkan didalam islam tetapi *leasing* yang tidak melanggar aturan-aturan akad didalam hukum islam. Namun transaksi *leasing* yang banyak dipakai sekarang memakai sistem bunga sehingga didalam islam melarang transaksi yang mana terdapat bunga atau riba dan terdapat gharar. Maka Didalam islam tidak dibolehkanya adanya pengambilan untung yang berlipat ganda berupa bunga sehingga dari pada itu transaksi sewa beli lebih diarahkan kepada *ijarah muntahiya bittamblik*. Karena akad *leasing* termasuk kedalam sewa guna usaha dan sering disamakan dengan *ijarah*. *leasing* diqiaskan kedalam *ijarah*, dimana *ijarah* disini dispesifikan kedalam *ijarah muntahiya bittamlik*. dimana transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

Leasing dibolehkan didalam syariat islam selama tidak keluar dari ketentuan hukum islam. Yang mana islam telah mengatur tentang ketentuan-ketentuan bertransaksi didalam bermua'malah.

B. SARAN

Dibagian akhir penulisan skripsi ini, penulis ingin memberikan saran yang berkenaan dengan perjanjian *leasing* menurut hukum islam sebagai berikut:

1. Dalam pengamatan penulis lakukan terhadap perjanjian *leasing* maka penulis menyarankan kepada badan pengelola akad sewa beli atau disebut *leasing* agar tidak mengabil keuntungan terlalu besar, sehingga para nasabah tidak telalu terbebani dengan adanya pembayaran tiap bulan yang ditambah dengan bunga .
2. penulis menyarankan kepada konsumen untuk lebih arif memilih *akad* perjanjian untuk memperoleh manfaat barang, dengan adanya *leasing* banyak konsumen yang tertolong mendapatkan barang yang langsung bisa dipakai dengan pembayaran angsuran. Dengan begitu diharapkan kepada konsumen agar dapat mematuhi peraturan yang telah dibuat oleh *leasing* karena utang adalah kewajiban bagi konsumen yang harus dilunasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwari, Achmat, 1987. *Leasing Di Indonesia*, Ghalia Indonesia. Jakarta
- Antonio, Muhammad Syafi'I, 2001. *Bank Syariah dari teori ke praktik*, Gema insani, Jakarta.
- Arthesa, Ade, Ir. M.M, Habdiman Edia, Ir, 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, PT Indeks Kelompok Gramedia.
- Ascarya, 2008. *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- As-Sa'di, Syekh Abdurrahman Syekh Abdul Aziz Bin Baaz, Syekh Shalih Al-Utsaimin, Syekh Shalih Al-Fauzan, *FIQIH JUAL-BELI Paduan Praktis*
- Asyhadie, Zaini, S.H., M. Hum, 2005. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Depag RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Semarang: Toha Putra, 1971)
- Karim, Adi Warman A, Ir. S.E, M.B.A, M.A.E.P, 2007. *Bank Islam Analisis fiqih dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Karim, Adiwarman A, Ir, H, S.E, M.B.A, M.A.E.P, 2001. *Ekonomi Islam suatu kajian kontemporer*, Gema Insani, Jakarta.
- Kasmir, SE. M.M, 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Lubis, Surahwardi K, 2000. *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Garfika, Jakarta.
- M. Hanafi; Mahmuda, Dr. M. B. A, 2004. *Manajemen Keuangan*, BPFE, Edisi 2004/2005, Yogyakarta.

Nurhayati, sri, Wasilah, 2008. *Akutansi Syariah di Indonesia*, Salemba Empat, jakarta.

Pandia, Frianto, SE, Elly Santi Omposunggu, SE, Achmad Abror, SE, 2005. *Lembaga Keuangan*, Rineka Cipta, Jakarta

Prakoso, Djoko, Bambang Ri yadi Lany, 1987. *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT Bina Aksana, Jakarta.

P.Soekandi, Eddy,1986. *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Reed, Edwar.W, Edwar. K. Gil, 1995. *Bank Umum*, Bumi Aksara, Jakarata.

Rivai, Veithzal, Prof. Dr. H. M.B.A, Adrian Permata Veithzal. B.ACCT. M.B.A, Ferry N. Adroes, SE. M.M, 2007. *Bank and Financial Institution. Management. Conventional & Syariah Sistem*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Simorangkir, O.P, Drs, 2000. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Ghalia Indonesia, Bogor Selatan.

Soekanto, Soerjono, 1986. *pengantar penelitian hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarata.

Soekanto, Soerjono, Prof. Dr, S.H, M.A, Mamujdji; Sri, S.H, M.L.L, 1986. *Penelitian Hukum Normatif* suatu tinjauan singkat, CV. Rajawali, Jakarta.

Subekti, R, Prof, S.H, R. Tjitrosudibio, 2005. *Kitap Undang-Undang hukum perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

Utomo, Setiawan Budi, Dr. *FIQIH AKTUAL Jawaban Tuntas Masalah Kontenporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2003)

Wijaya, Faried, Dr. M, M.A, Hadiwigenu; soetatwo, Dr. M.A, 1991. *Lembaga-
Lembaga Keuangan dan Bank* perkembangan, teori, dan kebijakan , BPFE,
Yogyakarta.